

## TABLE DES MATIÈRES

	Page
Remerciements .....	IX
Introduction .....	1
Avertissement .....	15
Les sources .....	17

### PREMIÈRE PARTIE

#### LE CADRE DES ÉCHANGES

Chapitre I – Espace urbain et structures de la propriété ...	33
A. Une ville achevée .....	34
1. Le poids de l'héritage médiéval : un urbanisme d'ex- ception .....	34
2. Le terme de l'expansion du territoire urbain atteint à la fin du XVI <sup>e</sup> siècle .....	36
3. Stabilité et renouvellement du bâti. XVII <sup>e</sup> -XVIII <sup>e</sup> siècle .....	42
B. La division sociale de l'espace urbain .....	49
1. Le bâti et les mots .....	49
2. Topographie des activités urbaines .....	51
3. Niveaux sociaux, loyers et habitat .....	54
4. La destination sociale des espaces .....	60
C. Les structures de la propriété .....	65
1. Le partage du sol .....	65
2. Morphologie de la propriété et formes de contrôle de l'espace .....	68
3. Nombre de propriétaires et hiérarchie des patri- moines urbains .....	70
Chapitre II – Les contextes juridiques .....	75
A. Les régimes de propriété : un partage des droits simplifié	75
1. À la recherche des formes dissociées de propriété ..	76
2. L'emphytéose entre désuétude et disparition .....	85

	Page
B. Les rentes assises sur les immeubles .....	96
1. Les rentes perpétuelles .....	96
2. Les prêts garantis sur les immeubles .....	101
3. Baux locatifs à long terme et opérations de crédit ..	103
C. Les règles de l'échange .....	108
1. L'encadrement juridique du marché d'après les dis- positions statutaires médiévales .....	108
2. L'évolution de la tutelle publique à l'époque mo- derne .....	112
3. L'esprit de conservation : le fidéicommiss .....	118

## DEUXIÈME PARTIE

### L'ÉCONOMIE DE L'IMMOBILIER

Chapitre III – Le marché de la pierre au XVII <sup>e</sup> siècle .....	127
A. Le mouvement long du marché .....	128
1. Potentialités et limites de la source .....	128
2. L'activité du marché .....	132
B. Une juxtaposition de marchés .....	137
1. Les ventes forcées au bénéfice du fisc .....	139
2. L'illusion d'un marché : les ventes des biens confis- qués pour endettement .....	146
3. Le marché ordinaire .....	149
4. L'incidence des ventes aux enchères sur le marché or- dinaire .....	152
C. La composition des ventes .....	154
1. La prédominance des petites transactions .....	154
2. La modestie des biens échangés .....	162
3. La structure fonctionnelle des biens vendus .....	168
Annexe I .....	177
Chapitre IV – Le mécanisme de formation des prix .....	183
A. La capitalisation de la rente. Essai d'interprétation .....	183
1. Le calcul du taux de rentabilité .....	183
2. Niveaux de rentabilité et types de ventes .....	186
3. Convergence des taux, valeur d'opinion et estima- tion .....	188

	Page
B. Les formes d'altération des prix .....	193
1. L'espace, le bâti et la valeur .....	193
2. L'oscillation des taux de rentabilité et le jeu de l'offre et de la demande .....	199
3. La dispersion des taux et le modèle anthropologique du marché .....	201
Annexe II .....	207
 Chapitre V – Les ressorts du marché : l'intérêt ou la contrainte? .....	 209
A. À la recherche du profit .....	210
1. L'évolution des prix et la faiblesse de la demande ..	210
2. Fiscalité et frais de mutation .....	213
3. Le coût de l'entretien du bâti. Problèmes et hypo- thèses .....	218
B. L'immobilier dans l'économie de la rente .....	229
1. La pétrification de la richesse, la rente et le marché immobilier .....	229
2. La terre .....	233
3. Le crédit .....	236
4. L'esquisse comparative et ses limites .....	238
C. Le marché comme symptôme .....	242
1. Le mouvement des loyers .....	242
2. Nécessite fait loi : l'offre contrainte .....	247
3. Les acteurs du marché .....	249
Annexe III .....	257
 Chapitre VI – Les dynamiques de la topographie de la pro- priété .....	 263
A. Comment rendre compte de la géographie du marché? ..	263
1. La répartition des ventes à l'échelle de la cité .....	263
2. Micro-échelle d'observation et dynamique des struc- tures de la propriété .....	266
3. L'étude de cas : la paroisse de San Polo .....	269
B. L'espace immobile .....	278
1. L'enracinement familial .....	278
2. Extinction du lignage et transmission au plus proche .....	284

	Page
C. L'espace en mouvement .....	294
1. Les lieux des échanges .....	294
2. Une nébuleuse de biens voués à circuler .....	303
3. L'espace acquis, l'espace cédé : l'évolution de l'agencement des patrimoines .....	312

### TROISIÈME PARTIE

## LES STRATÉGIES PATRIMONIALES

Chapitre VII – Le statut des biens immobiliers dans les pratiques de transmission et d'alliance .....	323
A. Les contradictions du système égalitaire .....	324
1. Les règles de la transmission .....	324
2. Perpétuer le patrimoine .....	327
B. Le statut des biens dans les pratiques de succession ...	332
1. Le caractère interchangeable des biens .....	332
2. L'impossible partage de la résidence .....	333
3. Répliquer plutôt que perpétuer : le sort du patrimoine de rapport .....	338
C. La transmission hors du lignage .....	355
1. L'extinction de la lignée masculine .....	355
2. Disparition de rameaux collatéraux et concentration du patrimoine .....	363
D. Le circuit des biens dotaux .....	367
1. Les biens dotaux : une monnaie d'échange .....	367
2. De femmes en femmes : des biens voués à l'échange matrimonial .....	373
3. Les marges du patrimoine : l'association de biens maternels et de biens acquis .....	378
4. Le recours aux biens lignagers .....	384
Annexe IV .....	396
Chapitre VIII – Pratiques d'accumulation et processus de désinvestissement .....	413
A. Cycle de vie et composition du patrimoine .....	414
1. La fin de vie comme horizon : de petits patrimoines de précaution .....	414
2. L'accumulation comme fin en soi .....	427
3. Investissements, désinvestissements et événements familiaux .....	436

B. Les effets contradictoires du droit sur les stratégies d'accumulation .....	442
1. Le droit comme menace. Des choix contrariés .....	442
2. Le droit comme ressource. Des stratégies confortées .....	452
C. La recomposition de la hiérarchie des patrimoines .....	457
1. Niveau de fortune et oscillation du volume du patrimoine .....	458
2. La faible capacité des petits patrimoines à durer ...	462
3. Mobilité et reclassement des patrimoines .....	469
Annexe V .....	484
Chapitre IX – Arbitrages et profils patrimoniaux .....	491
A. Le modelage du patrimoine urbain .....	492
1. Localisation et aire d'extension des investissements .....	492
2. Espace urbain, espace social : un étroit circuit d'échange .....	503
3. La configuration des investissements des nouvelles familles patriciennes : quelques brèves remarques ..	509
B. Repli du patrimoine et traitement différentiel des biens .....	517
1. Une hiérarchie des biens mouvante .....	517
2. À l'heure du repli, quelle composante du patrimoine sacrifier? .....	525
C. Types d'investissement, milieux sociaux et logiques individuelles .....	533
1. La pesée globale des investissements : la domination de la terre .....	533
2. Une différenciation sociale des investissements? ...	535
Annexe VI .....	543
CONCLUSION .....	553
BIBLIOGRAPHIE .....	563
Liste des tableaux .....	589
Liste des figures .....	592
Liste des arbres généalogiques .....	593
Liste des cartes .....	594
Index .....	595
Table des matières .....	625